

Beata Klimczuk

Andrzej Kowalczyk

ANALIZA PRZESTRZENNO-FUNKCJONALNA
BAZY HOTELOWEJ W WARSZAWIE

L'ANALYSE DE LA BASE SPATIALE ET FONCTIONNELLE
DES HÔTELS À VARSOVIE

A SPATIAL AND FUNCTIONAL ANALYSIS OF HOTELS IN WARSAW

W ostatnich kilku latach w Warszawie nastąpił znaczny wzrost liczby hoteli i innych obiektów noclegowych. Obok obiektów znajdujących się w centrum, wiele nowo powstałych hoteli jest lokalizowanych w strefie zewnętrznej miasta. Poza funkcją noclegową hotele świadczą wiele innych usług. Na ogół ich liczba wynika z kategorii obiektu.

W badaniach geograficznych nad zagospodarowaniem turystycznym można wydzielić kierunek dotyczący bazy noclegowej, w tym bazy hotelowej. Kierunek ten z jednej strony nawiązuje do geografii usług, natomiast z drugiej dotyczy problematyki tradycyjnie związanej z geografiami turystyki. W studiach geograficznych nad hotelami na szczególne wyróżnienie zasługują badania dotyczące rozmieszczenia bazy hotelowej na obszarach miejskich. Najczęściej przedmiotem analizy jest bądź lokalizacja hoteli w dużych aglomeracjach, bądź w miejscowościach o charakterze turystycznym (np. uzdrowiskowym). Autorzy tych badań zwracają najczęściej uwagę na rozmieszczenie hoteli w kontekście morfologii miasta (Pearce 1987), nawiązując również do ogólnych założeń teorii lokalizacji. Zdaniem N. Yokeno (1968) rozmieszczenie bazy noclegowej na obszarach miejskich nawiązuje najczęściej do koncentrycznego modelu użytkowania ziemi (opracowanego na podstawie krzywej renty gruntowej), zgodnie z którym hotele są na ogół skupione w centralnej części miasta, między centrum administracyjnym a dzielnicami o funkcjach handlowych. Badania em-

piryczne przeprowadzone przez D. Pearce'a (1987) wykazują, że hotele występują zwykle w skupiskach na obrzeżach historycznego jądra miasta. Ich rozmieszczenie jest związane ze zwiększoną obecnością w centralnej części miasta turystów przybywających do śródmieścia w celach służbowo-handlowych, jak również z występowaniem w centrum zabytków, obiektów kulturalnych, gastronomicznych, rozrywkowych itd. Jednym z wniosków wynikających z badań nad rozmieszczeniem bazy noclegowej na obszarach miejskich jest stwierdzenie, że obiekty o najwyższym standardzie usług (hotele 5- i 4-gwiazdkowe) są zwykle lokalizowane w pobliżu głównych walorów turystycznych na danym terenie. Prawdopodobnie ta dała się zauważyć zarówno w ośrodkach typowo turystycznych (np. w Ostendzie, Scheveningen czy Cannes, gdzie hotele najwyższych kategorii znajdują się najbliżej plaży i głównej promenady), jak również w dużych aglomeracjach (np. w Paryżu czy w Londynie), w których standard obiektów hotelowych maleje wraz ze zwiększającą się odległością od centrum (B u r n e t 1963, *Tourism Growth ...*, 1979).

Na podstawie badań dotyczących rozmieszczenia bazy noclegowej w miastach można dostrzec kilka wyraźnych stref koncentracji hoteli. Obok wspomnianego skupiska hoteli w centralnej części miasta, w wielu aglomeracjach zaznacza się zwiększona ich obecność w pobliżu dworców kolejowych, głównych szos wiodących z(do) miasta, lotnisk itd. (S p a c k 1975). Ponadto w miastach położonych nad morzem, w rejonach podgórskich i w dolinach, nad większymi jeziorami i rzekami, niedaleko obszarów leśnych itd., znaczna część hoteli znajduje się w pobliżu wyżej wymienionych obszarów-obiektów, których wspólną cechą jest duża atrakcyjność turystyczna. Są to na ogół hotele o wyższym standardzie, podobnie jak ma to miejsce w odniesieniu do obiektów w centralnych częściach aglomeracji (w obu przypadkach głównym czynnikiem lokalizacji jest bliskość miejsc atrakcyjnych z punktu widzenia turysty).

Innym problemem badanym przez geografów są zmiany czasowe w rozmieszczeniu obiektów noclegowych. Na przykład S. Gutierrez Ronco (1977) zauważył, że w Madrycie rozmieszczenie hoteli jest zmienne w czasie i przesuwało się wraz z rozwojem przestrzennym centrum administracyjno-handlowego. W starej części śródmieścia pozostały jedynie mniejsze i starsze hotele, a w nowej części centrum wybudowano nowoczesne obiekty o kilkuset miejscach noclegowych. Podobne zjawisko stwierdzono w Lizbonie, a także w Hongkongu (P e a r c e 1987) – stare hotele pozostały na wyspie Hongkong, w centrum Victorii, natomiast nowe obiekty powstały w Kowloon, w dzielnicy Tsim Sha Tsui (gdzie w połowie lat siedemdziesiątych znajdowało się 2/3 wszystkich miejsc noclegowych miasta).

W ciągu kilkudziesięciu lat przed 1939 r. liczba obiektów noclegowych w Warszawie nie ulegała większym zmianom (P u s t o ł a 1985). O ile w 1920 r. łączna liczba hoteli i pensjonatów wynosiła 131 obiektów (4420 miejsc), o tyle w 1930 r. spadła do 127 (4283 miejsca), a w 1935 r. do 118 (3930 miejsc). Ponadto w mieście było 800 do 1000 miejsc noclegowych nie objętych rejestracją

(W a g n e r 1937). W okresie międzywojennym były trzy rejony zwiększonej koncentracji hoteli (których w 1935 r. było 50) i innych obiektów noclegowych: (1) w rejonie Dworca Głównego (skrzyżowanie ul. Marszałkowskiej i Alei Jerozolimskich), (2) w pobliżu Placu Saskiego oraz wzdłuż ulicy Krakowskie Przedmieście i ulicy Nowy Świat, a także (3) na Muranowie (gdzie dominowały tzw. pokoje umeblowane). Dla przedwojennej Warszawy charakterystyczny był brak hoteli w leżących wówczas na przedmieściach dzielnicach Mokotów, Ochota, Wola i Żoliborz (poza „Hotelem Oficerskim” i hotelem dla emigrantów na Powązkach), jak również na prawym brzegu Wisły (nieliczne hotele w rejonie ul. Targowej).

W wyniku drugiej wojny światowej większość hoteli warszawskich legła w gruzach lub została poważnie uszkodzona. W 1946 r. zarejestrowanych było jedynie 10 hoteli i jeden pensjonat. W okresie do 1970 r. liczba obiektów noclegowych niewiele wzrosła. Dopiero lata siedemdziesiąte i osiemdziesiąte przyniosły kilka znaczących inwestycji. Najpierw powstały hotele: „Forum”, „Solec”, „Novotel”, „Vera” i „Victoria”, a potem „Holiday Inn” i „Marriott”.

Prawdziwy rozwój bazy noclegowej w Warszawie nastąpił jednak po 1990 r. W ciągu kilku lat liczba miejsc w hotelach zwiększyła się z 7734 do 15 591 (wzrost o 201,6%), a łączna liczba miejsc noclegowych wynosiła w 1994 r. 17 249 (K l i m c z u k 1995). Ponad 15,5 tys. miejsc noclegowych mieściło się w hotelach, ponad 400 w schroniskach młodzieżowych oraz blisko 1250 na kempingach.

Zaobserwowany w ostatnich latach rozwój bazy hotelowej spowodowany był przede wszystkim trzema czynnikami:

- oddaniem do użytku nowych dużych obiektów (hotel „Mercure–Fryderyk Chopin”, hotel „Jan III Sobieski”, odbudowany hotel „Bristol”),
- zorganizowaniem ogólnodostępnych hoteli w byłych hotelach pracowniczych (np. hotel „Felix”, hotele Przedsiębiorstwa Szkolenia i Usług Socjalnych, hotele Przedsiębiorstwa Usług Komunalno-Socjalnych),
- powstaniem hoteli prywatnych (np. hotel „Maria”, hotel „Pod Grotem”).

Największy udział w bazie noclegowej w Warszawie mają hotele (90,4% miejsc noclegowych), przy czym tylko 28 obiektów ma przydzieloną kategorię odpowiadającą na ogół standardowi świadczonych usług. Tym samym najliczniejszą grupę stanowią hotele, które nie posiadają żadnej kategorii (53 obiekty z 29,0% miejsc noclegowych). Są to na ogół obiekty niewielkie, często mające zaledwie kilkadziesiąt miejsc noclegowych. W Warszawie są jedynie dwa hotele 1-gwiazdkowe, pięć hoteli 2-gwiazdkowych, 14 obiektów 3-gwiazdkowych (24,3% miejsc), cztery hotele 4-gwiazdkowe i dwa obiekty 5-gwiazdkowe („Marriott” i „Victoria”). Uznawany za najbardziej luksusowy hotel warszawski, hotel „Bristol” (należący do brytyjskiego łańcucha Forte Plc.), mimo przynależności do renomowanej organizacji hotelarskiej „The Leading Hotels of the World”, jest uznawany za obiekt nie mieszczący się w kategorii hoteli 5-gwiazdkowych, m.in. z powodu braku wydzielonego parkingu. W hotelach najwyż-

Tabela I

Wykaz obiektów noclegowych w Warszawie i zakres świadczonych przez nie usług w 1994 r.

L'ampleur des services rendus dans les hôtels de Varsovie en 1994

Gmina	Numer* i nazwa obiektu	Adres	Katego- ria**	Liczba	
				miejsc nocle- gowych	usług
1	2	3	4	5	6
Warszawa-Bemowo	1. Camping PTTK	Poleczyńska 6a		192	2
Warszawa-Bemowo	2. Marco	Poleczyńska 55		35	2
Warszawa-Bemowo	3. Pionier	Powstańców Śląskich 2d		120	8
Warszawa-Bemowo	4. Tina	Górczewska 212/214		147	5
Warszawa-Bemowo	5. Wald	Poleczyńska 46		31	2
Warszawa-Białołęka	6. Annapol	Annapol 4		300	7
Warszawa-Białołęka	7. Kampol	Białołęcka 127		300	2
Warszawa-Białołęka	8. Pod Grotem	Modlińska 15	1	93	10
Warszawa-Białołęka	9. Pod Kasztanami	Konwaliowa 4		50	4
Warszawa-Bielany	10. Agora	Szegedyńska 13a		350	13
Warszawa-Bielany	11. Meksyk	Marymoncka 34		37	8
Warszawa-Bielany	12. Piaski	Rudnickiego 1		50	1
Warszawa-Bielany	13. Pielęgniarki	Reymonta 8		76	0
Warszawa-Bielany	14. Tramp	Smoleńskiego 16		84	1
Warszawa-Centrum	15. Agra	Falęcka 9/11	1	84	2
Warszawa-Centrum	16. Asystencki	Tatrzańska 7a		16	1
Warszawa-Centrum	17. Belfer	Wybrzeże Kościuszkow- skie 31/33	3	368	8
Warszawa-Centrum	18. Belwederski	Sulkiewicza 11	r	0	0
Warszawa-Centrum	19. Bristol	Krakowskie Przedmieście 42/44		350	20
Warszawa-Centrum	20. Bursa	Tarnowiecka 55		63	0
Warszawa-Centrum	21. Bursa Artystów	Miodowa 24a		80	1
Warszawa-Centrum	22. Camping	Górczewska 87		160	3
Warszawa-Centrum	23. Camping Astur	Bitwy Warszawskiej 15		172	7
Warszawa-Centrum	24. Camping Gromada	Żwirki i Wigury 32		146	2
Warszawa-Centrum	25. Camping Stegny	Idzikowskiego 4		160	1
Warszawa-Centrum	25. CEMI	Marynarska 8		80	1
Warszawa-Centrum	27. Dom Chłopa	Plac Powstańców War- szawy 2	2	522	22
Warszawa-Centrum	28. Dom Literatury	Krakowskie Przedmieście 87		15	5
Warszawa-Centrum	29. Elżbieta	Gdańska 25		15	5
Warszawa-Centrum	30. Europejski	Krakowskie Przedmieście 13	3	332	18

T a b e l a I (c.d.)

1	2	3	4	5	6
Warszawa-Centrum	31. Felix	Omulewska 2	2	580	5
Warszawa-Centrum	32. Forum	Nowogrodzka 24/26	4	1 328	17
Warszawa-Centrum	33. Gambinus	Powązkowska 59		22	5
Warszawa-Centrum	34. Garnizonowy	Mazowiecka 10		116	1
Warszawa-Centrum	35. Garnizonowy	Kraśńskiego 56		100	1
Warszawa-Centrum	36. Grand	Krucza 28	3	588	15
Warszawa-Centrum	37. Haretur	Niemcewicz 17		160	5
Warszawa-Centrum	38. Harenda	Krakowskie Przedmieście 4/6		91	5
Warszawa-Centrum	39. Holiday Inn	Złota 2	4	634	19
Warszawa-Centrum	40. Instytut Fizyki PAN	Aleja Lotników 32		38	3
Warszawa-Centrum	41. Jan III Sobieski	Plac Zawiszy 1	4	800	20
Warszawa-Centrum	42. Legia	Powązkowska 59		87	9
Warszawa-Centrum	43. Majawa	Bitwy Warszawskiej 15		28	7
Warszawa-Centrum	44. Maria	Jana Pawła II 71	3	44	4
Warszawa-Centrum	45. Marriott	Al. Jerozolimskie 65/79	5	800	27
Warszawa-Centrum	46. MCB	Księcia Trojdena 4		40	3
Warszawa-Centrum	47. MDM	Plac Konstytucji 1	3	182	9
Warszawa-Centrum	48. Mercure– Fryderyk Chopin	Jana Pawła II 22	3	500	17
Warszawa-Centrum	49. Metalowcy	Długa 29		45	3
Warszawa-Centrum	50. Metropol	Marszałkowska 99a	3	256	19
Warszawa-Centrum	51. MZK	Rzymowskiego 43		50	1
Warszawa-Centrum	52. Nowa Praga	Brecht 7	2	303	4
Warszawa-Centrum	53. Orzeł	Podskarbińska 11		46	8
Warszawa-Centrum	54. OSiKSZ	Limanowskiego 23		140	6
Warszawa-Centrum	55. Polonia	Al. Jerozolimskie 45	3	362	11
Warszawa-Centrum	56. Powiśle	Szara 10a	2	128	9
Warszawa-Centrum	57. Praski	al. Solidarności 61		60	5
Warszawa-Centrum	58. PSUS	Kłopotowskiego 3		147	0
Warszawa-Centrum	59. PSUS	Kamienna 14		80	1
Warszawa-Centrum	60. PSUS	Rejtana 6		208	2
Warszawa-Centrum	61. PSUS	Kłopotowskiego 5		125	1
Warszawa-Centrum	62. PTSM	Międzypralkowa 4		48	6
Warszawa-Centrum	63. PTSM	Smolna 30		113	0
Warszawa-Centrum	64. PTSM	Karolkowa 53a		215	1
Warszawa-Centrum	65. PUKS	Beskidzka 4		140	1
Warszawa-Centrum	66. Saski	Plac Bankowy 1	2	141	7
Warszawa-Centrum	67. Sokrates	Smyczkowa 9		72	4
Warszawa-Centrum	68. Solec	Zagórna 1	3	292	13
Warszawa-Centrum	69. Stegny	Inspektowa 1		59	14

T a b e l a I (c.d.)

1	2	3	4	5	6
Warszawa-Centrum	70. Syreny	Syreny 2	r	0	0
Warszawa-Centrum	71. Uniwersytecki	Belwederska 26/30		100	8
Warszawa-Centrum	72. Vera	Bitwy Warszawskiej 16	3	300	13
Warszawa-Centrum	73. Victoria	Królewska 11	5	287	25
Warszawa-Centrum	74. Trojan	Wybrzeże Kościuszkowskie		30	2
Warszawa-Centrum	75. Warszawa	Plac Powstanców Warszawy 9	3	349	10
Warszawa-Centrum	76. WOW Cytadela	Krajewskiego 3		106	5
Warszawa-Targówek	77. Arkadia	Radzyńska 182		50	3
Warszawa-Targówek	78. PUMS	Św. Wincentego 87		450	1
Warszawa-Ursus	79. Pirs	Regulska 40		12	4
Warszawa-Ursynów	80. Powsin	Maślaków 1		90	7
Warszawa-Wawer	81. Boss	Żwanowiecka 20	3	100	6
Warszawa-Wawer	82. Camping Turysta	Grochowska 1		300	1
Warszawa-Wawer	83. OUSiS	Odrębna 4		192	7
Warszawa-Wawer	84. PTSM	Wał Miedzeszyński 397		50	1
Warszawa-Wawer	85. Zajazd Napoleoński	Płowiecka 83	4	46	8
Warszawa-Włochy	86. Gromada	17 Stycznia 32	3	210	13
Warszawa-Włochy	87. Na Skraju	Na Skraju 2d		120	5
Warszawa-Włochy	88. Novotel	1 Sierpnia 1	3	304	10
Warszawa-Włochy	89. PUKS	al. Krakowska 169		30	0
Warszawa-Włochy	90. Uleńka	al. Krakowska 236		12	1
Warszawa-Włochy	91. ZBK	Na Skraju 2		70	1

* – numeracja jak na rys. 1–3

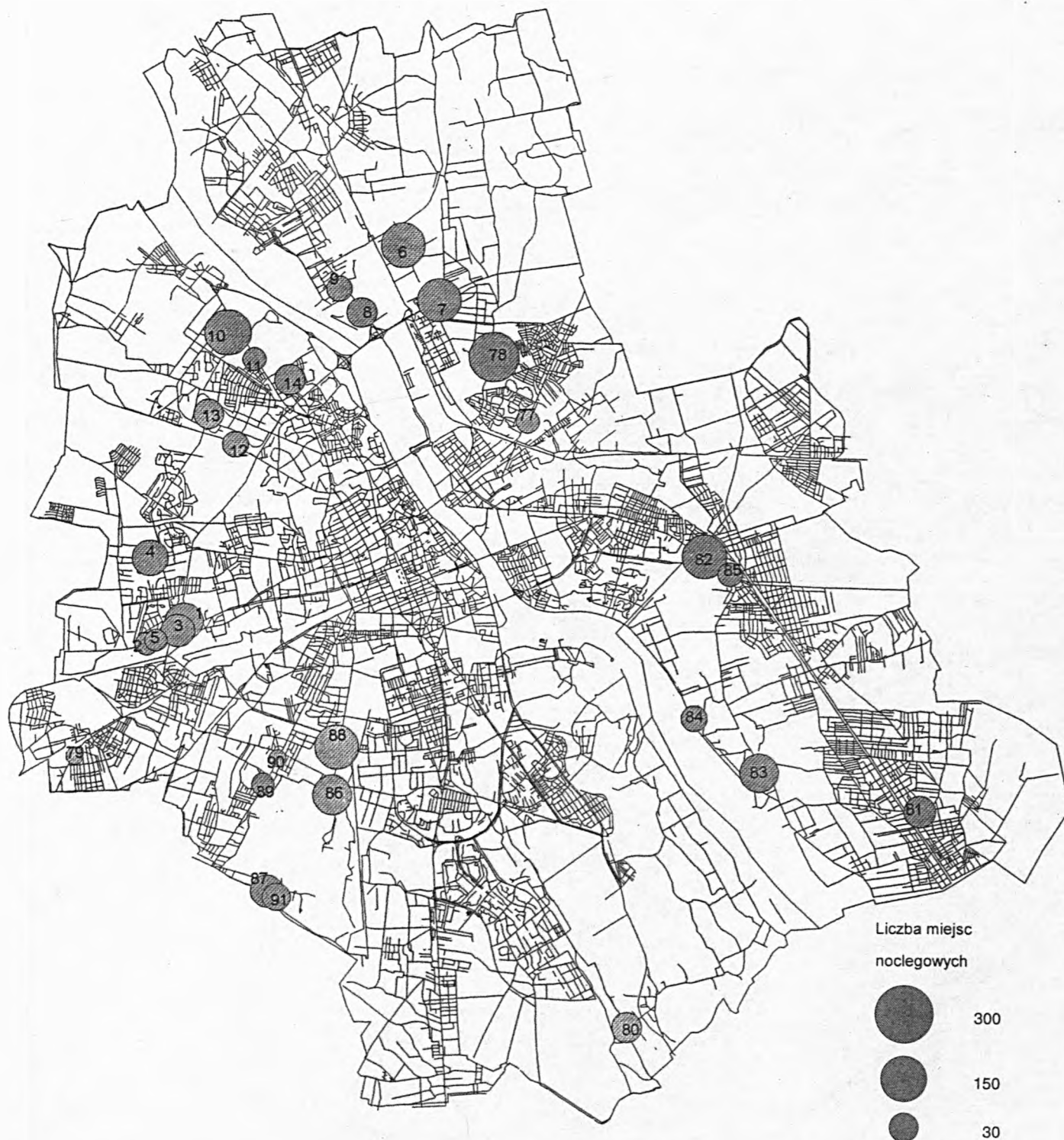
** – liczba gwiazdek

r – remont

szych kategorii („Bristol” oraz obiekty 5- i 4-gwiazdkowe) jest 26,4% wszystkich miejsc noclegowych.

Na tle innych stolic europejskich baza hotelowa w Warszawie jest słabo rozwinięta. Jak podaje L. B u t o w s k i (1994) na 1 km² przypada 0,56 obiektu i 31,5 miejsc noclegowych, zaś liczba mieszkańców miasta na jeden hotel wynosi 20 370 osób. W porównaniu np. z Paryżem, czy nawet Pragą (gdzie na 1 km² jest 0,30 obiektu, a na jeden hotel przypada 7186 mieszkańców) sytuacja w zakresie wyposażenia w obiekty hotelowe przedstawia się w Warszawie niekorzystnie.

W 1994 r. w granicach administracyjnych Warszawy znajdowało się 91 obiektów noclegowych, w tym: 81 hoteli (dwa nieczynne), cztery schroniska młodzieżowe i sześć kempingów. Znaczna część hoteli znajdowała się w gminie



Rys. 1. Liczba miejsc w ogólnodostępnych obiektach noclegowych w Warszawie (bez gminy Warszawa-Centrum) w 1994 r.
Uwaga: numeracja obiektów jak w Tab. I

Dessin 1. Le nombre des lieux dans les objets de couchage accessibles à tous (la commune Varsovie-Centre excepté).
Remarque: Numération des objets comme au tabl. I



Rys. 2. Liczba miejsc w ogólnodostępnych obiektach noclegowych w gminie Warszawa-Centrum w 1994 r.
Uwaga: numeracja obiektów jak w Tab. I

Dessin 2. Le nombre des lieux dans les objets accessibles à tous dans la commune Varsovie-Centre en 1994.
Remarque: Numération des objets comme au tabl. I



Rys. 3. Liczba usług świadczonych przez ogólnodostępne obiekty noclegowe w 1994 r.
Uwaga: numeracja obiektów jak w Tab. I

Dessin 3. Le nombre des services rendus dans les objets de couchage accessibles à tous à Varsovie en 1994.
Remarque: Numération des objets comme au tabl. I

Warszawa-Centrum (68,1% wszystkich obiektów z 77,6% miejsc noclegowych), a zwłaszcza w dzielnicy Śródmieście. Głównym powodem dużego skupienia bazy hotelowej w centrum miasta jest bliskość miejsc i terenów atrakcyjnych pod względem turystycznym, a także pełnione przez tę część Warszawy różniczne funkcje handlowo-administracyjne. Innym ważnym czynnikiem decydującym o rozmieszczeniu bazy hotelowej w centralnej części Warszawy jest bliskość dworców kolejowych.

W Śródmieściu główne skupiska hoteli są zlokalizowane w pobliżu Pałacu Kultury i Nauki oraz Dworca Centralnego („Marriott”, „Holiday Inn”, „Forum”, „Polonia”, „Metropol”, „Mercure–Fryderyk Chopin”), a także w rejonie ul. Krakowskie Przedmieście, placu Bankowego, placu Piłsudskiego i ul. Świętokrzyskiej („Bristol”, „Victoria”, „Europejski”, „Saski”, „Warszawa”, „Dom Chłopa”, „Harenda”, Hotel Garnizonowy, Bursa Artystów, Dom Literatury, hotel „Metalowców”). Należy również zaznaczyć, że w granicach gminy Warszawa-Centrum jest zacumowany na Wiśle jedyny hotel (hotel „Trojan” na 30 miejsc). Część hoteli warszawskich należy do światowych łańcuchów hotelowych, np. „Novotel” i „Mercure–Fryderyk Chopin” (sieć Accor), „Bristol” (łańcuch Forte Plc.), „Holiday Inn” i „Marriott”.

Chociaż silne skupienie obiektów noclegowych w centralnej części miasta nawiązuje do układu występującego jeszcze przed 1939 r., to jednak w ostatnich latach można zauważyć tendencję do stopniowej dekoncentracji zjawiska. Co prawda już w latach pięćdziesiątych na Pradze-Północ wybudowano duży hotel „Nowa Praga”, a na Woli hotel „Syrena” (zlikwidowany), jednak nadal większość warszawskiej bazy hotelowej skupiała się w Śródmieściu. Dopiero w latach siedemdziesiątych na Ochocie wybudowano, przeznaczone głównie dla turystów tranzytowych, hotele „Novotel” i „Vera”, co oznaczało nowy kierunek w polityce lokalizacyjnej hoteli w Warszawie.

Obok dużego zagęszczenia hoteli w centrum miasta, znaczna część obiektów noclegowych znajduje się w pobliżu głównych szlaków komunikacyjnych. Zjawisko to dotyczy przede wszystkim nowo powstałych, niewielkich hoteli prywatnych, które z powodzeniem konkurują z dużymi obiektami pozostającymi własnością miasta i przedsiębiorstw państwowych zarówno ceną, możliwością zapewnienia wypoczynku, a także standardem usług (w tym „ciepłym i osobistym” stosunkiem personelu do gości hotelowych). Jako przykład mogą służyć: hotel „Arkadia” przy trasie z Białegostoku, otwarty w lipcu 1994 r. hotel „Pod Kasztanami” przy głównej arterii wiodącej z Pojezierza Mazurskiego, czy hotele „Marco” i „Wald” przy szosie łączącej Warszawę z Poznaniem i Łodzią. Czynniki komunikacyjne zadecydowały również o lokalizacji dwóch hoteli przy trasie łączącej centrum z lotniskiem Okęcie („Novotel” i otwarty na przełomie 1993/94 r. hotel „Gromada”).

Należy również zwrócić uwagę na fakt, że część obiektów hotelowych jest zlokalizowana peryferyjnie zarówno w stosunku do centrum miasta, jak i głównych szlaków komunikacyjnych. Dotyczy to przede wszystkim obiektów, które

zostały wybudowane jako hotele pracownicze (głównie dla pracowników przedsiębiorstw budowlanych) i dopiero w wyniku przemian gospodarczych po 1989 r. utraciły swoje pierwotne funkcje, stając się hotelami o na ogół niskim standardzie usług. Niektóre z nich znajdują się na terenie dużych osiedli mieszkaniowych oddalonych od Śródmieścia Warszawy (Bródno, Rakowiec), a część na obszarach o dominacji funkcji przemysłowo-składowych (np. „Kampol” przy ul. Białoleńskiej). Podobna tendencja – to znaczy lokalizacja w oddaleniu od centrum i głównych tras komunikacyjnych – występuje w rozmieszczeniu obiektów należących do klubów sportowych, które powstały w sąsiedztwie większych kompleksów sportowo-rekreacyjnych („Orzeł”, „Legia”, „Stegny”, „Gambrinus”).

Podobnie jak ma to miejsce w większości dużych miast europejskich, w ostatnich latach wskaźnik obłożenia (czyli stosunek sprzedanych noclegów do zaplanowanych przez hotel) miejsc noclegowych w hotelach warszawskich uległ obniżeniu.

T a b e l a II

Obłożenie miejsc noclegowych w warszawskich hotelach w latach 1992–1993
wg kategorii (w %)

L'exploitation des lieux de couchage dans les hôtels de Varsovie dans les années 1992–1993
selon les catégories (en %)

Rok	Kategoria (liczba gwiazdek)					Ogółem
	5	4	3	2	1	
1992	70,5	49,9	47,5	51,4	45,3	52,5
1993*	47,5	45,7	40,4	47,1	48,9	44,5

*w okresie styczeń–wrzesień 1993

Ź r ó d ł o: *Turystyka i wypoczynek w 1993 r.*, *Informacje i opracowania statystyczne*, 1994, GUS, Warszawa.

Zakładając, że wykorzystanie miejsc hotelowych powinno być przynajmniej na poziomie 55–60% (Jeffrey, Hubbard 1994, Persson 1991), wykorzystanie hoteli w Warszawie jest stosunkowo niskie. W 1992 r. najwyższe obłożenie miały hotele 5-gwiazdkowe, a najniższe obiekty 1-gwiazdkowe. O ile sytuacja w 1992 r. nie budziła większego zaniepokojenia, o tyle następny rok okazał się dla hoteli warszawskich bardzo trudny (zmniejszenie się wskaźnika obłożenia o 8%). Szczególnie duży spadek wskaźnika obłożenia wystąpił w przypadku hoteli 5-gwiazdkowych (o 23%). Na uwagę zasługuje natomiast fakt większego obłożenia w hotelach najniższej kategorii. Główną przyczynę zmniejszenia się obłożenia w hotelach najwyższej kategorii należy upatrywać w bardzo wysokich cenach świadczonych przez nie usług, co w związku ze zmniejszonym napływem do Polski przedstawicieli rządów państw zachodnich, organizacji międzynarodowych i wielkich firm (co w dużej mierze decydowało

o wysokim wskaźniku obłożenia w latach 1989–1992) znalazło odzwierciedlenie w opisywanym wskaźniku. Od pewnego czasu można w Warszawie zauważyć tendencję do wynajmowania na dłuższy czas lub wykupywania przez przedstawicielstwa obcych firm mieszkań, aby zmniejszyć koszty związane z noclegami osób przyjeżdżających do Polski. Trend ten, wywołany wysokimi cenami np. w hotelu „Marriott”, jest niekorzystny dla sytuacji na rynku hotelarskim, gdyż przy wysokich kosztach stałych, hotele warszawskie mają ograniczone możliwości zmniejszenia cen.

Fakt, że w Warszawie są budowane lub mają być zbudowane kolejne obiekty wyższych kategorii powinien skłonić właścicieli już istniejących hoteli do krytycznej oceny dotychczasowej działalności, a potencjalnych inwestorów do zwerifikowania zamierzeń. Po uruchomieniu w 1996 r. hotelu „Sheraton” (należącego do łańcucha ITT Sheraton Corp.), który został usytuowany w reprezentacyjnym miejscu w pobliżu placu Trzech Krzyży (bardzo blisko Sejmu i w odległości kilkuset metrów od siedziby rządu i wielu ministerstw), stopień wykorzystania obecnie istniejących hoteli wyższych kategorii może ulec dalszemu obniżeniu. Liczący 430 miejsc (w 250 pokojach) hotel „Sheraton” będzie się przez kilka najbliższych lat cieszył większym zainteresowaniem turystów niż dawniej wybudowane hotele¹.

Wyjaśnienia wymaga jeszcze fakt wyższego obłożenia w 1993 r. miejsc noclegowych w hotelach najniższej kategorii. Z racji niskich cen, obiekty te, goszczące w dużej mierze obywateli WNP, Rumunii, Bułgarii i państw byłej Jugosławii, w mniejszym stopniu narzekają na brak gości. Ponieważ poziom zamożności turystów z wymienionych państw (zwłaszcza Rosji i innych krajów WNP) stał się nieco wyższy niż jeszcze kilka lat temu, można sądzić, że właśnie ten czynnik stał się głównym powodem większego obłożenia hoteli 1-gwiazdkowych w 1993 r. niż rok wcześniej. Powyższa teza znalazła potwierdzenie w trakcie badań przeprowadzonych w 1994 r., kiedy to wskaźnik obłożenia w obiektach najniższej kategorii sięgał zazwyczaj 70–80% (K l i m c z u k 1995).

Z definicji hotelu wynika, że możliwość zapewnienia noclegu należy do jego podstawowych zadań. Jednocześnie w hotelach są świadczone inne usługi, które mają zapewnić komfort w trakcie podróży. Zakres tych dodatkowych usług może być bardzo różny i na ogół wynika z kategorii, jaką posiada dany hotel. Jego zróżnicowanie wynika z popytu turystycznego oraz odmienności funkcji spełnianych przez poszczególne typy hoteli. W prezentowanym opracowaniu usługi świadczone w hotelach warszawskich podzielono na: a) usługi noclegowe, b) usługi gastronomiczne (restauracje, bary, kawiarnie i cukiernie), c) usługi han-

¹ Ponadto planuje się wybudowanie w Warszawie hoteli 5-gwiazdkowych: „Opera” (450 miejsc), „Hyatt” (550 miejsc), „Pullman” (400 miejsc) i obiektu przy placu Teatralnym (300 miejsc), a także dwóch 4-gwiazdkowych hoteli LOT (na 400 i 600 miejsc noclegowych) w pobliżu lotniska Okęcie. W obecnej sytuacji należy przyjąć, że w najbliższych latach nie wszystkie wyżej wymienione obiekty zostaną wzniesione. Najbardziej prawdopodobne jest wybudowanie w pierwszej kolejności hoteli „Opera” i „Pullman”.

dłowe (sklepy z pamiątkami, kwiaciarnie, kantory wymiany walut, kioski i inne sklepy), d) usługi higieniczno-kosmetyczne (zakłady fryzjerskie, pralnie, gabinety kosmetyczne, sauny, solaria), e) usługi związane z wypoczynkiem i kulturą fizyczną (baseny, sale gimnastyczne, siłownie, boiska sportowe, korty tenisowe, sale bilardowe, inne urządzenia sportowe i wypożyczalnie sprzętu sportowo-rekreacyjnego), f) usługi transportowe (parkingi, garaże podziemne i naziemne, własne taksówki, wypożyczalnie samochodów), g) usługi informacyjno-handlowe (punkty informacji turystycznej, przedstawicielstwa biur podróży i linii lotniczych), h) usługi kulturalne i rozrywkowe (galerie sztuki, sale konferencyjne i bankietowe, kasyno, kluby nocne, telewizja satelitarna), i) usługi lecznicze, j) inne usługi (centrum biznesowe, pokoje dla osób niepełnosprawnych). Na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji, a następnie analizy uzyskanego materiału można stwierdzić, że głównym czynnikiem decydującym o liczbie świadczonych usług jest kategoria hotelu.

Najwięcej dodatkowych usług świadczą hotele: „Marriott” (27), „Victoria” (25), „Dom Chłopa” (22), „Bristol” i „Jan III Sobieski” (po 20), „Holiday Inn” i „Metropol” (po 19), „Europejski” (18) oraz „Mercure–Fryderyk Chopin” i „Forum” (po 17 rodzajów usług). Wyjątkami są hotele: 4-gwiazdkowy „Zajazd Napoleoński” (8) oraz 3-gwiazdkowe: „Belfer” (8), „Boss” (6) i „Maria” (4 rodzaje usług). Należy również pamiętać o tym, iż o kategorii obiektu decyduje nie tylko liczba usług, ale ich jakość. W warunkach polskich posiadanie przez hotele odpowiedniej kategorii zależy również od innych czynników. W ostatnich latach, w związku z wysokością stawek podatku od wartości dodanej (VAT), część hoteli obniżyło kategorię, dotyczy to m.in. hoteli „Mercure–Fryderyk Chopin” i „Metropol”, które zmieniły kategorię z 4-gwiazdkowej na 3-gwiazdkową.

Hotele niższych kategorii (oraz obiekty nie objęte kategoryzacją, schroniska młodzieżowe i kempingi) świadczą na ogół co najwyżej kilka dodatkowych usług. Najskromniejsze usługi pod względem ich liczby i jakości oferują były hotele pracownicze, w których często są tylko usługi noclegowe. Niektóre z nich powoli rozbudowują się i podnoszą standard. Dotyczy to np. hotelu „Praskiego” i hotelu „Tina”, które pod względem wystroju wnętrz i zakresu usług upodabniają się do obiektów wyższych kategorii. Na uwagę zasługują również hotele należące do klubów sportowych, które z racji swojego charakteru mają na ogół więcej urządzeń pozwalających na zaspokojenie potrzeb związanych z czynną rekreacją i sportem niż inne obiekty (np. hotel „Stegny” świadczy 14 rodzajów usług poza usługami noclegowymi).

Przeprowadzona wyżej analiza przestrzenno-funkcjonalna bazy hotelowej w Warszawie wykazała, że rozmieszczenie hoteli warszawskich i lokalizacja obiektów hotelowych w innych dużych miastach pokazuje dużą zbieżność w tendencjach lokalizacyjnych. Podobnie jak i w innych aglomeracjach większość hoteli warszawskich znajduje się w centrum miasta (dotyczy to zwłaszcza hoteli wyższych kategorii) i wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych. Pewnym od-

stępnstwem w stosunku do miast zachodnioeuropejskich czy północnoamerykańskich jest obecność hoteli niższych kategorii (dawnych hoteli pracowniczych) w dużych, nowych, osiedlach mieszkaniowych. Należy jednak zauważyć, że podobna sytuacja istnieje w miastach tych krajów Europy Środkowej, w których w latach 1989–1990 doszło do zmian ustrojowych (np. w Pradze, Budapeszcie, Bratysławie i wschodniej części Berlina).

Również wskaźnik obłożenia miejsc noclegowych w hotelach warszawskich nie odbiega od trendów panujących w innych dużych miastach. Podobnie jak w miastach Europy Zachodniej, po „boomie” lat osiemdziesiątych, ostatnie lata przyniosły zmniejszenie się obłożenia miejsc w hotelach.

Oceniając zakres usług świadczonych przez hotele warszawskie należy stwierdzić, że jest on bardzo zróżnicowany. Obok hoteli, w których jest świadczonych ponad 20–25 rodzajów usług (poza noclegami), są też obiekty pozbawione jakichkolwiek usług dodatkowych, nie mające nawet baru, nie mówiąc już o pralni, sali konferencyjnej czy urządzeniach sportowo-rekreacyjnych. Tym samym są one bliższe domom noclegowym niż hotelom. Należy stwierdzić, że chociaż standard wielu hoteli warszawskich odbiega od ogólnie przyjętych norm, to jednak w ostatnich latach powstało kilka obiektów niższych kategorii, które zapewniają swoim gościom należyty poziom świadczonych usług.

Obserwując ostatnie tendencje należy przyjąć, że w najbliższym czasie liczba hoteli w Warszawie ulegnie dalszemu zwiększeniu (choć w mniejszym stopniu niż miało to miejsce na początku lat dziewięćdziesiątych). Można sądzić, że obok kilku obiektów o wyższych kategoriach, pojawią się dalsze niewielkie hotele (motele) 2- i 3-gwiazdkowe, które będą własnością osób fizycznych. Jednocześnie nie należy się liczyć z radykalnymi zmianami w rozmieszczeniu hoteli. Będą one powstawać w centrum Warszawy (może w większym stopniu na zachód od Śródmieścia, gdzie powstaje nowa dzielnica biznesowo-handlowa) oraz wzdłuż głównych tras komunikacyjnych.

PIŚMIENNICTWO

- Burnet L., 1963, *Villegiature et tourisme sur les cotes de France*, Hachette, Paris.
- Butowski L., 1994, *Funkcja turystyczna w dużych miastach europejskich. Studium porównawcze Berlina, Budapesztu, Paryża, Pragi, Wiednia i Warszawy*, maszynopis pracy doktorskiej, Wydz. Geografii i Studiów Regionalnych Uniwersytetu Warszawskiego.
- Gutierrez Ronco S., 1977, *Localizacion actual de la hosteleria madrilena*, Bol. Real Soc. Geogr., vol. 2, s. 347–357.
- Jeffrey D., Hubbard N. J., 1994, *Spatial-temporal patterns in the English hotel and tourist industries: a time series analysis of competitive occupancy performance at the individual hotel level*, Geoforum, 25, 1, s. 73–86.
- Klimczuk B., 1995, *Ocena stanu bazy hotelowej w Warszawie*, maszynopis pracy magisterskiej, Wydz. Geografii i Studiów Regionalnych Uniwersytetu Warszawskiego.
- Pearce D., 1987, *Tourism today: a geographical analysis*, Longman Scientific & Technical, Burnt Mill, Harlow.

- Persson K., 1991, *German hotel chains. A study of the German hotel market with special focus on the biggest corporate chains on the market*, Department of Human and Economic Geography, School of Economics and Commercial Law, Gothenburg University, Goteborg.
- Pustola J., 1985, *Kierunki rozwoju hotelarstwa w Polsce międzywojennej*, IWZZ, Warszawa.
- Spack A., 1975, *Aspects et problèmes touristiques en milieux urbains et periurbains: l'exemple de la ville de Metz et du pays messin*, Mosella, vol. 4, 1/2, s.1–238.
- Tourism growth and London accomodation*, 1979, British Tourist Authority, London.
- Turystyka i wypoczynek w 1993 r.*, *Informacje i opracowania statystyczne*, 1994, GUS, Warszawa.
- Wagner K., 1937, *Kronika Warszawy*, z. 3, s. 3–17.
- Yokeno N., 1968, *La localisation de l'industrie touristique: application de l'analyse de Thünnen-Weber*, Cahiers du Tourisme, C-9, C.H.E.T., Aix-en-Provence.

Mgr Beata Klimczuk
„IMAGIS”
ul. Korfantego 2a
01-496 Warszawa

Wpłynęło:
12 marca 1996 r.

Dr hab. Andrzej Kowalczyk
Zakład Geografii Społeczno-Ekonomicznej
Wydział Geografii i Studiów Regionalnych
Uniwersytet Warszawski
ul. Krakowskie Przedmieście 30
00-927 Warszawa

RÉSUMÉ

Dans les recherches géographiques sur l'aménagement touristique, on peut distinguer la direction concernant la base de couchage, y compris cette hôtelière. Cette direction d'un côté se lie à la géographie de services, de l'autre cependant correspond à la problématique traditionnellement proche à la géographie de tourisme. Dans les études géographiques des hôtels, ce sont les recherches sur la localisation de la base hôtelière sur les terrains urbains, qui meritent une attention particulière.

Les recherches concernant la localisation de la base de couchage dans les villes permettent de remarquer quelques zones distinctes de la concentration des hôtels. Outre l'accumulation des hôtels dans la cité, dans plusieurs villes, se fait voir leur présence à proximité des gares, des aéroports, des voies de communication, etc.

A Varsovie, le développement véritable de la base de couchage a commencé après 1990. Pendant quelques années le nombre des lieux dans les hôtels s'est accru considérablement: de 7734 à 15 591 (201.6%) et le nombre total des lieux de couchage a atteint 17 249 en 1994. Le développement de la base hôtelière était dû avant tout:

- à la mise en fonction de grands et nouveaux objets,
- à l'installation des hôtels accessibles à tous dans d'anciens hôtels ouvriers,
- à la création des hôtels privés.

En 1994, dans les limites administratives de Varsovie, il y avait 91 objets de couchage, y compris: 81 hôtels, 4 gîtes pour la jeunesse et 6 terrains de camping. Plusieurs hôtels se trouvaient dans la commune située en plein centre de la ville (68.1% de tous les objets, avec 77.6% des lieux de couchage) surtout dans le quartier: cité.

Depuis quelques années, c'est la tendance à la déconcentration de la base hôtelière qui se fait voir. Quelques hôtels nouvellement fondés se trouvent à proximité de principales voies de communication, les autres ce sont d'anciens hôtels ouvriers.

Dernièrement, à Varsovie, pareillement à d'autres grandes villes européennes, l'indice d'exploitation des lieux de couchage démontre la baisse; l'offre est plus grande que la demande.

Outre les fonctions de couchage, d'autres services sont rendus par les hôtels: gastronomiques, commerciaux, hygiéniques et cosmétiques, liés au repos et à la culture, de transport, d'information, culturels et de distraction, thérapeutiques, etc.

Ayant dressé l'inventaire et fait l'analyse des matériaux accumulés, on peut constater, que c'est la catégorie de l'hôtel, qui décide du nombre des services rendus.

Les hôtels de basse catégorie (les objets que la catégorisation n'embrasse pas – les gîtes pour jeunesse, le camping) ne rendent que très peu de services supplémentaires. Les plus modestes sont ceux rendus par les anciens hôtels ouvriers, tandis que les hôtels appartenant aux clubs sportifs, eu égard à leur caractère, ont plus d'installations permettant l'assouvissement des besoins liés à la récréation active et au sport, que les autres. L'ampleur des services rendus par les hôtels de Varsovie est très différenciée. Il y en a qui (les couches mis à part) rendent plus de 20–25 services. D'autres en sont complètement privés. Ils ne disposent pas de bars, de buanderies, de salles de conférences, d'installations récréatives et sportives. Bien que le standard de plusieurs hôtels de Varsovie s'écarte des normes universellement approuvées, il y a quelques objets d'assez basse catégorie, qui assurent le niveau satisfaisant des services rendus.

En observant les tendances actuelles, on peut supposer, que le nombre des hôtels à Varsovie va augmenter, pourtant ce processus ne sera pas aussi rapide que celui du début des années 90.

Il est à prévoir qu'à côté des objets fastueux, les hôtels et les motels petits et modestes à 2 ou 3 étoiles s'ouvriront et leurs propriétaires seront des personnes physiques. En même temps, il faut se rendre compte que la localisation des hôtels ne changera pas radicalement. Ils seront situés au centre de Varsovie et le long des voies de communication principales.

Traduit par Lucjan Kowalski

SUMMARY

In geographical studies on tourist management there is a section devoted to night accommodation, including hotels. This part of the studies refers to the geography of services on the one hand, and on the other hand it refers to the problems traditionally connected with the geography of tourism. In the geographical studies on hotels, a particular attention should be paid to the research into the distribution of hotels in urban areas.

On the basis of the research into the distribution of hotels in cities one can distinguish several individual zones of hotel concentration. Apart from the group of hotels in the city centre, in many cities one can observe an increased number of them situated in the vicinity of railway stations, main roads, airports, etc.

The actual development of hotels in Warsaw took place after 1990. Within several years the number of places in the hotels increased from 7734 to 15 591 (i.e. by 201.6%), and the overall number of night accommodation places in 1994 was 17 249. The development of the night accommodation facilities was mainly caused by:

- building large, new objects,
- turning former workers' hostels into regular hotels,
- opening private hotels.

In 1994, within the administrative boundaries of Warsaw there were 91 night accommodation objects, including: 81 hotels (two of them closed), four youth hostels and six camping sites. The majority of hotels were situated in the Warsaw-Centre commune (68.1% of all objects with 77.6% of night accommodation places), in the central district in particular.

In recent years one has been able to observe a tendency towards gradual deconcentration of hotel facilities. Some of the new hotels are situated near main transportation routs, and some objets are the former worker's hostels.

Similar to most big European cities, in recent years the ratio of the number of sold night accommodation places to the number planned by Warsaw hotels has decreased.

Apart from offering night accommodation, hotels offer other services: restaurants, shops, beauty salons, relaxation facilities, gyms, transport, information, entertainment, health care, etc. On the basis of an analysis of services, one can contend that the main factor determining the variety of services offered by a hotel is its standard. Hotels of lower standard (and objects which are not categorized, youth hostels and camping sites) usually offer only a few additional services. As far quantisty and quality are concerned, the humblest are offered by former workers' hostels. In contrast, hotels belonging to sports clubs, which possess more sports and recreation facilities than other objects, can better satisfy the guests' needs.

Evaluating the range of services offered by Warsaw hotels one must contend that it is very diversified. Next to hotels which offer over 25 kind of services (apart from night accommodation), there are objects in Warsaw which lack any additional services, they do not even have a bar, not mentioning laundry, conference halls or sports and recreation facilities. Although the quality of many Warsaw hotels does not meet commonly accepted standards, recently there appeared several lower rank hotels which provide their guests with proper services.

Considering the latest tendencies, one should assume that in the nearest future the number of hotels in Warsaw will further increase, though less rapidly than at the beginning of the 1990s. Next to several objects of higher standard, more two- and three star small hotels (motels) will appear, which will be private property. At the same time, radical changes in the distribution of hotels are not likely. They will be built in the centre of Warsaw and along the main transportation routes.

Translated by Ewa Mossakowska